

Banco de Materiales Municipal en León Sureste

Evaluación intermedia

Producción de viviendas

Créditos de mejoramiento de viviendas

Recomendaciones

Descripción de la situación actual y prevista y los resultados del Banco de Materiales Municipal de León, obtenido durante la visita de trabajo de Jan Bredenoord, representante de Utrecht, Septiembre del 2008.

Elaborado por Jan Bredenoord, participan: Enrique Lopez, Yilver Guerrero, Indiana Barrantes, Carolina Blandón

Introducción

El Banco de Materiales Municipal nació con la finalidad de apoyar la iniciativa de las familias en León, en la construcción de su vivienda o el mejoramiento de las mismas que han podido construir con esfuerzos propios.

Producción realizada

De Abril 2007 a Junio 2008 (14 meses) el BdMM produjo 20 viviendas nuevas y ayudó con el mejoramiento de 32 viviendas.

Producción prevista

De 2008 a 2009 el BdMM preve producir 50 viviendas, por financiamientos de BdMM, INVUR y Hábitat (financiamiento "A-B-C") en Villa Nazaret y además 30 viviendas mejoradas en todo León Sureste.

Sobre las 20 viviendas ya realizadas

Las viviendas están en los repartos Antenor Sandino con su Anexo y en Mariana Sansón. El BdMM seleccionó las familias que ya han comprado un lote. El BdMM vendió las viviendas construidas a familias con un arreglo de pago a plazos mensuales. Los créditos son asegurados por el derecho a hipoteca. El BdMM funcionó como administrador y contrató a un contratista, quien subcontrató a un maestro de obras, un albañil y dos ayudantes por cada vivienda.

Producto de vivienda:

El BdMM desarrolló un modelo para las viviendas; con un área construida de 42 m². Véase el diseño en planta de la vivienda y las especificaciones adicionales incluyendo soluciones de saneamiento (Información al BdMM).

Costos de vivienda y financiamiento:

Los costos directos en la ejecución de las viviendas según los gastos reales son \$ 5,650 y \$ 6,550, respectivamente.

Las fuentes de financiamiento de las viviendas son:

8 viviendas 1º modelo con fondos de Hábitat y del BdMM	Por Casa
Ahorro de la familia	250
Subsidio INVUR	Ningún
Crédito del BdMM	2,700
Crédito de Hábitat	2,700
TOTAL	5,650

Inversión del BdMM: \$ 21,600

12 viviendas 2º modelo con fondos del BdMM	Por Casa
Ahorro de la familia	250
Subsidio INVUR	Ningún
Crédito del BdMM	6,300
Crédito de otros	Ningún
TOTAL	6,550

Inversión del BdMM: \$ 75,600

Consecuencias financieras para la familia:

El interés es de 3,75 % sobre el monto de la vivienda con un plazo de 10 años. La cuota mensual estimada para el 1º modelo para las familias es \$ 55. La cuota mensual estimada para el 2º modelo para las familias es \$ 62.

Inversiones realizadas por el BdMM:

El monto total de inversión por el BdMM es: \$ 97,200.

Fotos: Viviendas ya realizadas en León Sureste por medio del BdMM

Sobre el mejoramiento de 32 viviendas

Varios tipos de mejoramiento de casas son ejecutados, como ampliación de dormitorios, cocinas, reparación de techos, construcción de muros del jardín, etc. El BdMM ha dado asistencia técnica en la elaboración de diseños, presupuestos y en supervisión. Los créditos deben ser pagados dentro de 3 años y el porcentaje de interés es el 9 %. Los créditos medianos son de \$ 800, 1,200 o 1,500.

A partir de este mes, hay un tipo nuevo de crédito: más ágil, a plazos más cortos, para necesidades de primer orden, sin asistencia técnica. Estos créditos pequeños son de \$ 200, 400 y 600.

Inversiones realizadas por el BdMM:

El monto estimado de inversión hasta la fecha por el BdMM es: \$ 32,000.

Fotos: Mejoramientos: techo (1) y extra dormitorios (2)

Sobre Villa Nazaret, para realizar en el periodo 2008-2009

El proyecto previsto "Villa Nazaret" consiste en la construcción de 50 viviendas con el aporte del gobierno con un subsidio a través del INVUR y créditos del BdMM y de Hábitat para la Humanidad, en los repartos Merced I y II, como partes de León Sureste.

Producto de vivienda:

El BdMM ha desarrollado un modelo para las viviendas; con un área construida de 42 m². Véase el diseño en planta de la vivienda y las especificaciones adicionales (Información al BdMM).

Costos de vivienda y financiamiento:

Los costos directos en la ejecución de las viviendas según el presupuesto son \$ 8.280,- Financiamiento conforme el sistema A-B-C, las fuentes son los siguientes:

Fuentes de financiamiento	Por Casa
Ahorro de la familia	500
Subsidio de INVUR	1,850
Crédito del BdMM	4,430
Crédito de Hábitat para la Humanidad	1,500
TOTAL	8,280

Consecuencias financieras para la familia:

El interés es de 5% sobre el monto de los créditos con un plazo de 10 años. La cuota mensual estimada es de \$ 62.

Inversión necesaria por el BdMM:

El monto total de inversión por el BdMM es: \$ 221,500.

Sobre el mejoramiento de viviendas en el futuro

El BdMM quiere otorgar 30 créditos medianos en el periodo 2008-2009, como ya ha hecho en el año pasado. El monto total para estos créditos medianos (de un promedio de \$ 1,000)

es \$ 30,000. Los créditos deben ser pagados dentro de 3 años y el porcentaje de interés es el 9%.

Venta de materiales de construcción

El BdMM ha vendido materiales de construcción a familias individuales. El volumen de ventas es, por el momento, \$ 10,000 a base anual.

Aspectos organizativos

El Banco de Materiales es una empresa municipal, trabajando en el ramo habitacional en León Sureste, promoviendo la producción de viviendas, la calidad de viviendas y da asistencia técnica directamente a la población.

El BdMM tiene a su disposición un sitio en León Sureste, con un edificio y un terreno amplio de abastecimiento. Abastecimiento de hierro y otros materiales de construcción de valor, se efectúa dentro del edificio, donde también se sitúa la oficina.

Las instalaciones del BdMM no tienen las condiciones adecuadas para su funcionamiento.

El BdMM tiene 8 trabajadores permanentes:

- Coordinador (Ing. Yilver Guerrero)
- Promotor Crédito (Ing. Carolina S.)
- Promotor Técnico (Arq. Karla Blanco)
- Bodega (Víctor Rodríguez)
- Secretaria/vendedora (Maria del Carmen)
- Vigilantes (Francisco Mercado y José Maria)
- Conductor (Jaime)

Los costos de la organización y la administración no se calculan como parte de los costos de las viviendas.

El BdMM tiene una camioneta y el transporte de materiales de construcción lo hace las empresas proveedoras de materiales. Sin embargo, se requiere un camión para brindar el servicio de transporte.

Fotos: Dos miembros del BdMM y camioneta

El carácter actual del BdMM

El carácter del BdMM es complejo;

- 1) productor municipal de viviendas (la producción de viviendas completas),
- 2) banco de materiales (otorgar créditos medianos y pequeños para mejorar viviendas),
- 3) tienda de materiales y
- 4) oficina de consultas (gratis).

Cuando se toma en cuenta las inversiones, se encuentra en el período pasado la imagen siguiente: 1) viviendas nuevas (75%) y mejoramientos (25%).

Conforme los planes para el periodo siguiente los porcentajes son: 88% versus 12%. El carácter tiende hacia ser una productor de viviendas, para la clase medio-baja.

El papel del BdMM y la Autoconstrucción

Hasta la fecha el BdMM no está involucrado mucho en la autoconstrucción de viviendas, si bien esto era la intención inicial. Se puede asumir que se involucre el BdMM con procesos de autoconstrucción de viviendas, de manera individual o por la ayuda mutua, en los años que vienen. La promoción de la autoconstrucción de viviendas necesita fortalecer el equipo técnico con personal adicional.

El Papel del BdMM en el futuro

Esto depende de las pautas del Programa de Lotificaciones León Sureste en el período 2009-2010.

La Municipalidad de León desarrolla su visión y plan de trabajo, pero la idea principal es: enfocar la atención del Hermanamiento Utrecht – León en LSE más a la estimulación de la construcción de viviendas en los años próximos.

Posibilidades teóricas del BdMM son:

1. Desarrollar el concepto del Banco de Materiales, otorgando un 100 % créditos de materiales, apoyando a todos los grupos de interés social con asistencia técnica en el ramo de autoconstrucción.
2. Desarrollar el concepto de una Empresa Municipal de Vivienda, que construye viviendas y venderlas o rentarlas a familias de clase media-baja (vivienda de compra a base de créditos y con subsidios).
3. Desarrollar como una Oficina de Apoyo: Técnico (diseño, permiso de construcción, supervisión), Jurídico y Social (ayuda con la formación de cooperativa de vivienda, grupo de ayuda mutua) y Financiera (gestión de fondos; información para familias).
4. Desarrollar una combinación de los tres aspectos de una o otra forma.

La realidad actual de la situación habitacional es que:

1. Las posibilidades de subsidio del gobierno central (INVUR) son limitadas; solamente 0,23 % del presupuesto estatal actual está destinada para subsidios de vivienda.
2. Como consecuencia de esto, las ONG que ya han producido viviendas en LSE, no contemplan prácticamente algún proyecto de vivienda en 2008. Esta realidad podría cambiar: Esté alerte a oportunidades nuevas en los años próximos.
3. El sector privado contempla varias posibilidades habitacionales, con precios altos y tasas de interés elevados (8%), para ofrecer a la población de la clase media y media-alta. Una comunicación abierta con el sector podría ofrecer alternativas.
4. La municipalidad de León no ha mostrado en su presupuesto de asegurar fondos propios adicionales para estimular una política de vivienda municipal. Podría cambiar con el gobierno nuevo.
5. La única respuesta segura a la necesidad de viviendas en LSE es a través de la cooperación de Utrecht (\$ 450,000 de 2006 a 2008). Las posibilidades de continuar son limitadas y Utrecht tiene la visión de contribuir a mejorar las condiciones habitacionales de más familias.

Opciones

Para poder elegir de las diferentes opciones relacionadas al futuro funcionamiento del BdMM, a continuación se presentan dos opciones:

1. Continuar con la práctica actual del BdMM a como se describió en este documento. Esto tendrá como consecuencia que el BdMM funcionará como Productor Municipal de viviendas, pudiendo construir una cantidad reducida de viviendas por año, mientras que ocupa una parte considerable de las posibilidades de inversión aportada por Utrecht. Y deja poco espacio para desempeñar las otras funciones del BdMM.
2. La tarea más importante, en esta opción, será el promover y apoyar iniciativas de familias o grupos de familias de auto construir sus viviendas. Ello tendrá como consecuencia que el BdMM se dedicará a sus tareas fundamentales, tales como el otorgar créditos, dar asistencia técnica, y apoyar a grupos de autoayuda como las cooperativas de vivienda a pequeña escala. En este caso, el BdMM tendrá que dar mucha atención a la construcción social del sector, y capacitaciones y educación a grupos de autoayuda. Este enfoque tendrá como consecuencia que para la construcción de viviendas por parte del BdMM ya no habrá fondos.
3. Combinación de los dos opciones anteriores de un u otro manera.

Recomendaciones

- Tome una decisión con respecto a las opciones mencionadas.

- Elabore informe evaluativo y financiero del BdMM por parte de la Alcaldía de León, a finales de 2008 (véase Anexo para las preguntas específicas).
- Gestione financiamiento para inversiones adicionales, con otras hermanamientos y otros fondos/donantes posibles.
- Busque más socios a involucrar en la construcción de viviendas, por ejemplo con las ONG, empresas (constructoras) privadas y empresas urbanizadoras privadas.
- Busque posibilidades de involucrar a las partes externas mencionadas en el desarrollo de nuevas estrategias de vivienda social en LSE (grupo de impulso/grupo de discusión)
- Desarrolle soluciones habitacionales alternativas para familias de escasos o muy escasos ingresos tales como una vivienda 'mínima' barata (core house) o un módulo básico que las familias podrán terminar o ampliar en el transcurso del tiempo mediante la autoconstrucción.
- Empiece con un sistema municipal de monitoreo, que recopila datos sobre el desarrollo de la construcción de viviendas en LSE en el paso del tiempo.
- Dar más atención a la función del BdMM, como una Oficina de Apoyo Técnico, Jurídico y Social en beneficio del desarrollo social en LSE, que es necesario para poder realizar la construcción de viviendas, entre otros por la ayuda mutua.
- Empiece con la consolidación en varios sitios, por la busca de grupos pequeños por calle o bloque, para la promoción de grupos de autoconstrucción. (Cree varios proyectos pilotos pequeños)

Anexo 1

Plantas de vivienda con un área construida de 42 m² y especificaciones. (información por BdMM)

Anexo 2

Propuestas de León a Utrecht del Plan LSE 2009-2010 (para el VNG), escrito por Arq. Enrique López:

- Técnicos en Planificación Urbana de la Municipalidad, asesorados en proceso de actualización del Plan de Expansión Urbana.
- Instalaciones físicas del BdMM ampliadas. Logrando mayor capacidad de acopio de materiales para su venta y producción de viviendas nuevas y mejoradas.
- Mano de obra de la ciudad, capacitada y certificada para la construcción de viviendas.
- Equipos técnicos locales conformados y funcionando en el acompañamiento a grupos de familias autogestionarias en la producción de sus viviendas (cooperativas de viviendas por Ayuda Mutua)
- 100 familias leonesas con acceso a crédito para construir su vivienda nueva o mejorar su vivienda existente.
- Producción y venta de 500 terrenos para viviendas de familias de interés social.
- Asesoría de Técnicos de Utrecht a técnicos de León en temas de: Organización funcional, Desarrollo Social, Aguas, Vivienda, Explotación del BdMM.
- Programa de animación, organización social y seguridad ciudadana funcionando a través del observatorio de seguridad ciudadana. (Policía Nacional, Alcaldía de León y población organizada)

Actividades

- Asambleas y talleres de promoción de la organización y conformación de cooperativas de vivienda por Ayuda Mutua, para la producción de viviendas.

Riesgos.

- Aumento constante de precios de materiales de construcción.
- Baja capacidad económica de familias solicitantes de créditos.

Cooperación con otros actores.

- Convenios con Universidades locales para la conformación de equipos técnicos para el acompañamiento a grupos de familias que producirán sus viviendas. (ej: Cooperativas de viviendas por ayuda mutua)
- Convenios de colaboración y co-financiamientos con ONGs como Hábitat para la Humanidad, Ceprod.
- Convenios de financiamiento (subsidio) con Instituto del Gobierno Nacional (Instituto de vivienda Urbana y Rural) para la construcción de viviendas nuevas a través del Banco de Materiales Municipal.
- Cooperación con instancias de gobierno nacional con presencia local, para la actualización de planes de expansión Urbana.

Sostenibilidad.

- Ampliación de fondo Revolvente a partir de créditos otorgados para la construcción de viviendas nuevas y mejoramientos de las existentes.
- Consolidación dentro de la municipalidad del Banco de Materiales Municipal, como parte de las prioridades de la Municipalidad.

Gestión del proyecto, monitoreo y evaluación.

- Cartera del Fondo revolvente administrada por el Departamento de vivienda de la Municipalidad, con un mínimo de recuperación del 92% de los créditos.
- Seguimiento a la producción de lotes y viviendas. (producción de viviendas)
- Gestión continua de fondos complementarios de co-financiamiento para la producción de viviendas y lotes.

Anexo 3

Evaluación del Banco de Materiales por parte de la Alcaldía finales de 2008

Preguntas a responder (escrito por Sra. Desiree van de Ven)

¿Cuál es el grupo meta (qué sector de la población es atendido?)

¿Qué es la capacidad de ejecución del personal (cualidad y cantidad, logran realizar sus funciones, tienen cualidades técnicas)?

¿Cuál es la capacidad física del Banco (las instalaciones, transporte, etc)?

¿Cómo es la sostenibilidad financiera (¿cómo es la relación gastos-resultados)?

¿Cuál es el porcentaje de recuperación de los préstamos?

¿Cuántas mejoras y cuántas viviendas nuevas quieren realizar por año?

¿Cuánto capital necesitan para poder operar rentablemente en el futuro?

¿Los precios son más bajos, iguales o más altos que en las ventas comerciales?

¿La vivienda satisface los deseos y/o requisitos de los habitantes?

¿Cómo es la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos y la capacidad de pago de las familias?

¿De qué barrios provienen las solicitudes?

¿Hay más solicitudes que posibilidades de apoyo?

¿Qué alianzas mantienen con otras organizaciones (INVUR, Hábitat, Utrecht)?

¿Cómo van los contactos con INVUR y Hábitat: ¿hay resultados concretos? ¿Ya iniciaron la construcción?

Con respecto a la producción: ¿Qué es lo que tienen planificado para este año que verdaderamente se va a lograr ejecutar durante el año en curso?

¿Quieren ampliar la capacidad física? ¿Cuánto espacio adicional para bodega necesitan? ¿A cuánto ascendería la inversión?

¿Están gestionando capital adicional ante otros fondos?

Podrían indicar en un mapa dónde están las viviendas nuevas, las viviendas mejoradas y las obras en ejecución.

Será posible hacer entrevistas con familias (de las diferentes categorías: vivienda nueva, mejora y compra de materiales), en las que se les pregunta, en otros aspectos, sobre: situación familiar, ingresos familiares, ¿qué opinan del servicio ofrecido por el Banco de Materiales, qué opinan de la calidad de la vivienda/de la mejora, qué es lo que se podría mejorar, cambiar?, etcétera.